

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 652 Abs. 1 Satz 1

Zur Provisionspflicht für den Nachweis der Gelegenheit zur Anmietung von Geschäftsräumen, wenn die Verhandlungen über den angestrebten Mietvertrag zunächst abgebrochen worden sind, weil der bisherige Mieter an seinem Vertrag festhielt, vom Vermieter aber nach kurzer Zeit wieder aufgenommen worden sind, weil der bisherige Mieter sich zwischenzeitlich zur Beendigung des Mietverhältnisses entschlossen hat.

BGH, Urt. v. 18. Januar 1996 - III ZR 71/95 - OLG Hamburg
- LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF
IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

III ZR 71/95

Verkündet am:
18. Januar 1996
T h i e s i e s,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

- 2 -

Der III. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. Januar 1996 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Rinne und die Richter Dr. Engelhardt, Dr. Werp, Dr. Wurm und Dr. Deppert

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg, 14. Zivilsenat, vom 17. Februar 1995 wird zurückgewiesen.

Die Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von der Beklagten Zahlung von Maklercourtage für den Nachweis einer Gelegenheit zur Anmietung von Geschäftsräumen. Die Verhandlungen der Beklagten mit der Vermieterin über die Anmietung des nachgewiesenen Mietobjekts wurden zeitweilig unterbrochen, da die bisherige Mieterin das Mietverhältnis fortsetzen wollte. Nach 14 Tagen, nachdem diese Mieterin sich doch zur Beendigung des Mietverhältnisses entschlossen hatte, nahm die Vermieterin ohne erneute Einschaltung der Klägerin oder eines anderen Maklers die Verhandlungen mit der Beklagten wieder auf; die Beklagte mietete eine Teilfläche des Objekts.

Die Beklagte hat die Zahlung verweigert, da nach ihrer Auffassung durch die zunächst erfolgte Absage der Vermieterin der ursprüngliche Maklervertrag mit der Klägerin seine Erledigung gefunden habe und die ohne erneute Einschaltung der Klägerin an sie gerichtete Mitteilung der Vermieterin, das Objekt stehe wieder zur Verfügung, eine Courtagepflicht nicht auslösen könne.

Das Landgericht hat der Klage bis auf einen Teil der Zinsforderung stattgegeben. Die Berufung der Beklagten blieb ohne Erfolg. Mit der Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungsgründe

Die zugelassene Revision der Beklagten bleibt ohne Erfolg. Die Annahme des Berufungsgerichts, der von der Beklagten abgeschlossene Mietvertrag sei als Erfolg der von der Klägerin entfalteten Nachweistätigkeit anzusehen, hält rechtlicher Nachprüfung stand.

1. Die nach § 652 BGB dem Nachweismakler obliegende Leistung besteht in dem "Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß eines Vertrages" (des sog. Hauptvertrages). Damit ist eine Mitteilung des Maklers an seinen Kunden gemeint, durch die dieser in die Lage versetzt wird, in konkrete Verhandlungen über den von ihm angestrebten Hauptvertrag einzutreten (BGH Urteil vom 14. Januar 1987 - IV a ZR 206/85 - BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1 Nachweis 4 = WM 1987, 511). Der Hinweis auf ein mögliches Vertragsobjekt genügt für sich allein nicht (BGH Urteil vom 15. Juni 1988 - IV a ZR 170/87 - BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1 Nachweis 6 = WM 1988, 1492). Erforderlich ist, daß der Hauptvertrag sich zumindest auch als Ergebnis einer für den Erwerb wesentlichen Maklerleistung darstellt; es genügt nicht, daß die Maklertätigkeit für den Erfolg auf anderem Wege adäquat kausal geworden ist (vgl. BGH Urteil vom 20. April 1983 - IV a ZR 232/81 - WM 1983, 794). Denn der Makler wird nicht für den Erfolg schlechthin belohnt, sondern für einen Arbeitserfolg; Maklertätigkeit und darauf beruhender Erfolgseintritt haben als Anspruchsvoraussetzungen gleiches Gewicht (BGH Urteil vom 27. Januar 1988 - IV a ZR 237/86 - BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1 Nachweis 5 = VersR 1988, 734 = WM 1988, 725).

2. Maßgebende Voraussetzung für die Entstehung der Provisionspflicht des Maklerkunden ist demnach, daß sein Vertragsschluß sich als Verwirklichung einer Gelegenheit darstellt, die bei wertender Betrachtung unter Berücksichtigung der Verkehrsauffassung als identisch mit der vom Makler nachgewiesenen Gelegenheit zum Vertragsschluß anzusehen ist. Dies ist hier zu bejahen.

Die Klägerin hat der Beklagten die Gelegenheit zur Anmietung des in Rede stehenden Objekts nachgewiesen. Der Abschluß des Vertrages ist auch durch diesen Nachweis in rechtlich relevanter Weise verursacht worden; denn der Vermieter hat sich gerade im Hinblick auf den durch die Nachweistätigkeit der Klägerin angeknüpften Kontakt wieder an die Beklagte gewandt und mit ihr dann den Vertrag geschlossen.

Angesichts des nahen zeitlichen Zusammenhangs ist die durch das Angebot des Vermieters, erneut in Vertragsverhandlungen einzutreten, gebotene Gelegenheit zum Vertragsschluß auch als identisch mit der von der Klägerin nachgewiesenen anzusehen.

3. Von dem Fall, über den der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes in seinem Urteil vom 20. März 1991 - IV ZR 93/90 - BGHR BGB § 652 Abs. 1 Satz 1 Nachweis 10 = VersR 1991, 774 - entschieden hat, unterscheidet der vorliegende sich maßgeblich dadurch - und darauf stellt auch das Berufungsgericht mit Recht ab -, daß in dem früheren Fall der Erwerbsinteressent erst von einem anderen Makler darauf hingewiesen werden mußte, das betreffende Grundstück

stehe erneut zum Verkauf. Deshalb war der Kausalzusammenhang zwischen Maklertätigkeit und Abschluß des Geschäfts unterbrochen. Im vorliegenden Fall hat dagegen der Vermieter sich von sich aus an den Maklerkunden gewandt, weil dieser ihm aufgrund der früheren - durch den Nachweis des klagenden Maklers veranlaßten - Verhandlungen bereits bekannt war. Deshalb kann hier - anders als in dem am 20. März 1991 entschiedenen Fall - von einer Unterbrechung des Kausalzusammenhangs zwischen Maklertätigkeit und Abschluß des Geschäfts nicht die Rede sein. Der Geschäftsabschluß stellt sich als Ergebnis einer für den Erwerb wesentlichen Maklerleistung dar; denn die Verbindung zwischen dem Beklagten und dem Grundstückseigentümer und späteren Vermieter ist durch die typische Arbeitsleistung des Maklers zweckgerichtet hergestellt worden (vgl. in diesem Sinne auch BGH Urteil vom 26. September 1979 - IV ZR 92/78 - NJW 1980, 123).

Rinne

Engelhardt

Werp

Wurm

Deppert